

Stadt Rüdesheim am Rhein

Beschlussvorlage

BeschIVlg 14/2026-2031

Amt: Bauamt	AZ: 60/BA	Rüdesheim am Rhein, 13.07.2026
-------------	-----------	--------------------------------

Bauleitplanung der Stadt Rüdesheim am Rhein; Aufstellungsbeschluss für eine Ergänzungssatzung für den Weinstrand

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich.

Sachdarstellung

Am 09.06.2026 beantragte die Fremdenverkehrsgesellschaft der Stadt Rüdesheim am Rhein mbH, Teile der Grundstücke Gemarkung Rüdesheim, Flur 16, Flurstücke 104/15, 112/4 und 358/104 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich zu sichern sowie dem Pächter die erforderliche Planungssicherheit für die Umsetzung weiterer freiraumplanerischer Maßnahmen und ergänzender baulicher Anlagen zu geben. Grundlage hierfür bildet das Konzept „Weinstrand 2.0“, das eine weintouristisch geprägte Gastronomie-, Aufenthalts- und Freizeitnutzung vorsieht.

Die Kosten des Verfahrens zur Aufstellung der Ergänzungssatzung werden von der Fremdenverkehrsgesellschaft der Stadt Rüdesheim am Rhein mbH getragen.

Die Grundstücke befinden sich nördlich des Rheins, südlich der Eisenbahntrasse und grenzen östlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Lach“ an. Derzeit sind sie dem Außenbereich zuzuordnen, sodass die Vorschriften des § 35 BauGB Anwendung finden und die Schaffung von Baurecht nur eingeschränkt möglich ist.

Im Rahmen der weiteren städtebaulichen Prüfung wurde der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung festgelegt. Dieser umfasst die Grundstücke Gemarkung Rüdesheim, Flur 16, Flurstücke 104/15, 358/104 und 439/108 vollständig sowie eine Teilfläche des Flurstückes 112/4. Die konkrete Abgrenzung ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Planzeichnung.

Im Zuge der weiteren Prüfung hat sich gezeigt, dass es aus städtebaulichen Gründen zweckmäßig ist, den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung über den eigentlichen Planungsbereich des Konzepts „Weinstrand 2.0“ hinaus zu erweitern. Hierdurch wird eine eindeutige und nachvollziehbare Abgrenzung zum bestehenden Innenbereich sowie zum angrenzenden Bebauungsplan „Auf der Lach“ geschaffen. Gleichzeitig wird vermieden, dass zwischen dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung und dem Bebauungsplan Restflächen im Außenbereich verbleiben. Die Einbeziehung der zusätzlichen Flächen trägt zu einer städtebaulich schlüssigen Abrundung der Parkanlage bei und verhindert eine kleinteilige sowie uneinheitliche planungsrechtliche Situation.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist daher bewusst weiter gefasst als der eigentliche Planungsbereich des Konzepts „Weinstrand 2.0“. Die Erweiterung dient ausschließlich einer städtebaulich sinnvollen Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich. Eine Verpflichtung, sämtliche einbezogenen Flächen im Rahmen des Konzepts zu entwickeln oder baulich zu nutzen, ist hiermit nicht verbunden.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB liegen vor, da

- die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen sind,
- sie unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen und
- sie durch die vorhandene Bebauung und Nutzung der näheren Umgebung geprägt werden.

In der Anlage ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung schwarz umrandet dargestellt. Der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans „Auf der Lach“ ist schwarz schraffiert. Der eigentliche Planungsbereich des Konzepts „Weinstrand 2.0“ ist ergänzend grün dargestellt. Hierdurch wird verdeutlicht, dass der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung bewusst über den Planungsbereich des Konzepts hinausgeht und der städtebaulichen Abrundung des Ortsrandes dient.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den dargestellten Geltungsbereich zu beschließen.

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.07.2026	beschließend
Ortsbeirat Alt-Rüdesheim	24.08.2026	
Planungs- und Umweltausschuss	19.08.2026	
Stadtverordnetenversammlung	27.08.2026	beschließend

Finanzielle Auswirkungen:

Betrag:		Kostenstelle:		Sachkonto:	
---------	--	---------------	--	------------	--

Mitzeichnungen:	☒	Nein	☐	Amt 10	☐	Amt 21	☐	Amt 23	☐	Amt 60	☐	P-Rat	☐	
-----------------	-------------------------------------	------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	--------	--------------------------	-------	--------------------------	--

	gez. Bürgermeister Stuckert
--	-----------------------------

Anlage(n):

1.	Anlage: Lageplan
----	------------------